



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΣΤΟ ΣΟΥΣΑΚΙ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ @ 31-12-2023

NOVAL REIC

Ιανουάριος 2024

2019/04/09 11:56:28

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χοθαργού

Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Syneteristiki 100258

Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR003009

RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Έδρα)

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης

Σμύρνης 13B, Εύσμος 562 24

Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης

Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01

Τηλ. +30 2810 222929

www.geoaxis.gr



Πλατεία Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Korais Square, 153 41 Agia Paraskevi, Athens GR
Tel : 210-6082709, Fax : 210-6016868, Email : info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr



Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

Copyright © 2024 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Κωδικός Εκτίμησης: GEO 135 / 2023

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπασματός δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικείμενου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασέθηκαν.


Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Ταυτότητα Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	12
4.0 Έρευνα Αγοράς	15
5.0 SWOT Analysis	18
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	19
7.0 Εκτίμηση Αξίας	20
Δηλώσεις	32
Παράρτημα	33
Φωτογραφίες	34
Παραδοχές Εκτίμησης	35
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων	36
Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου	40
Πηγές Πληροφοριών	41

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	NOVAL Property Real Estate Investment Company
Υπόψη:	κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Γήπεδα & πρώων εγκαταστάσεις camping
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	74ο χλμ Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Σουσάκι Κορινθίας
Σκοπός Εκτίμησης:	Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ)
Βάση Εκτίμησης:	Εύλογη Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	Άνευ. Βασιστήκαμε στην προηγούμενη της 16ης Δεκεμβρίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Δεκεμβρίου 2023
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	29 Ιανουαρίου 2024
Εκτιμώμενη Αξία:	1.902.984,19€ (Ένα Εκατομμύριο Εννιακόσιες Δύο Χιλιάδες Εννιακόσια Ογδόντα Τέσσερα € και Δεκαεννιά Ήπεντά)

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα.

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισης της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation – Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ότι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στο ακίνητο και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι διενεργούμε τακτικά εκτιμήσεις για εσάς και άλλες εταιρείες του Ομίλου σας εδώ και αρκετά χρόνια. Δηλώνουμε ότι έχουμε ολοκληρώσει στο παρελθόν σειρά εκτιμήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο με πιο πρόσφατη εκείνη με κρίσιμη ημερομηνία την 30-06-2023 (GEO 66/2023). Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, πέρα από τον ρόλο του ως εκτιμητή ακινήτων. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς υπάρχει πρότερη συνεργασία μας, στα πλαίσια της πολιτικής εναλλαγής εκτιμητή, χρησιμοποιούμε διαφορετικούς εκτιμητές σε τακτά χρονικά διαστήματα. Μην εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών. Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

Πολιτική Παραπόνων και Επανάρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (<https://www.geoaxis.gr>). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (<https://web.tee.gr>), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (<http://www.synigoroskatanaloti.gr>). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS. Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2023, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 11 Δεκεμβρίου 2023, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν 5 γήπεδα συνολικής επιφάνειας 112.575,74τμ με κτίσματα πρώην camping συνολικής επιφάνειας 942,65 τμ, που βρίσκονται στο 74ο χλμ. Π.Ε.Ο. Αθηνών – Κορίνθου του Δήμου Λουτρακίου-Αγίων Θεοδώρων στη θέση Σουσάκι Κορινθίας.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα της πλήρους (100%) κυριότητας του κάθε ακινήτου.

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς⁽¹⁾ ορίζεται ως:

Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. ⁽¹⁾ IFRS 13 Fair Value Measurement

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων. Στα πλαίσια αυτά, εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος για τη γη. Η αξία των κτισμάτων προέκυψε μη χρήση του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης. Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Αναλυτική περιγραφή των μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

Αυτοψία

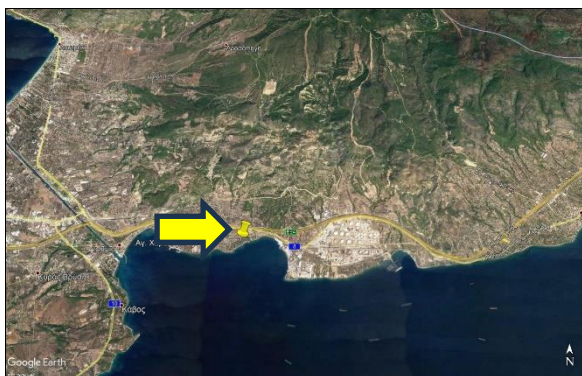
Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία, καθώς βασιστήκαμε στην προηγούμενη που διενεργήθηκε στα πλαίσια της εκτίμησης με κρίσιμη ημερομηνία 31^η Δεκεμβρίου 2022 και των διαβεβαιώσεων σας ότι δεν έχει αλλιάξει κάτι στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth

Γεωγραφικό Πλάτος 37°55'15.10"Β:

Γεωγραφικό Μήκος: 23° 2'35.02"Α

Διοικητική Ένταξη: Τα εκτιμώμενα ακίνητα ανήκουν διοικητικά στον Δήμο Λουτρακίου – Αγίων Θεοδώρων της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζονται επί του θαλάσσιου μετώπου, στο ύψος του 74^ο χλμ. της Παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών-Κορίνθου (στο ρεύμα για Αθήνα), στην θέση 'Σουσάκι'.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Απέχουν 300μ περίπου Νότια από την Νέα Εθνική Οδό Αθηνών- Κορίνθου, 4χλμ περίπου Νοτιοανατολικά από τον κόμβο του Ισθμού (σταθμός διοδίων) και περίπου 2,5χλμ Δυτικά από τις κεντρικές εγκαταστάσεις της MOTOR OIL στους Αγίους Θεοδώρους.

Ευρύτερη Περιοχή: Η περιοχή των ακινήτων χαρακτηρίζεται από βιομηχανικές / επαγγελματικές εγκαταστάσεις και οικιστικές χρήσεις (διώροφες εξοχικές κατοικίες μέσης και νεότερης ηλικίας κατασκευής) που χωροθετούνται σε δεύτερες θέσεις της Παλαιάς Εθνικής οδού. Στα θετικά χαρακτηριστικά της περιοχής καταγράφεται η άμεση σύνδεση της με την Παλαιά Εθνική οδό και εν συνεχεία με την Εθνική Οδό Αθηνών-Κορίνθου, με χρήση κόμβου στο ύψος του οικισμού του Καθαμακίου.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η θέση παρέχει τα γενικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, Σημαντικότεροι χρήστες, στη θέση αποτελούν οι κεντρικές εγκαταστάσεις της MOTOR OIL, οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις των εταιρειών Μουρίκης και Μυλών Παπαφίλη, οι εγκαταστάσεις της εταιρείας Πέρλη Αλάτι και της Fulgor.

(+)
Επί του άξονα της Π.Ε.Ο. Αθηνών-
Κορίνθου
Εύκολη σύνδεση με Ν.Ε.Ο.
Παραθαλάσσια θέση

(-)
Εκτός σχεδίου περιοχή
Υποβάθμιση λόγω διυλιστηρίων
και απουσία ρυμοτομίας

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση των βασικών χρηστών της περιοχής (με κόκκινη σήμανση η θέση των εκτιμώμενων)



Πρόσβαση: Η πρόσβαση επιτυγχάνεται εύκολα και άμεσα μέσω της ΠΕΟ Αθηνών-Κορίνθου.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον παρουσιάζεται σχετικά καλό, παρόλη την εγκατάσταση και λειτουργία αρκετών βιομηχανικών εγκαταστάσεων κατά μήκος της Παλαιάς Εθνικής οδού και αυτό λόγω της γειννίας με το θαλάσσιο μέτωπο και των πολλών αδόμητων εκτάσεων γης.

Μελλοντικά Έργα: Από τη σχετική έρευνα αγοράς δεν καταγράφηκε κάποιο μεγάλο δημόσιο ή ιδιωτικό έργο να έχει προγραμματιστεί στην ευρύτερη περιοχή που θα μπορούσε να επηρεάσει την εικόνα της κτηματαγοράς στο άμεσο μέλλον.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου

Γενική Περιγραφή



Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού κ. Στάρα, ημερομηνίας Μάιος 2019 και την προσκομισθείσα τεχνική έκθεση προς τον Δήμο Λουτρακίου-Αγίων Θεοδώρων, ημερομηνίας 11/2017, πρόκειται για 5 ξεχωριστά γήπεδα συνολικής επιφάνειας 112.575,74τμ με αριθμούς 1 έως 5, καθώς και για 16 κτίρια (πρώην εγκαταστάσεις camping) συνολικής GBA επιφάνειας 942,65τμ.

Το ΚΑΕΚ έκαστου γηπέδου είναι:

1. 280056445001/00/00
2. 280056418001/00/00
3. 280056920001/00/00
4. 280056908001/00/00
5. 280056907001/00/00

(+)
Εύκολη πρόσβαση
Γειτνίαση με θαλάσσιο μέτωπο
Καλή προβολή

(-)
Μεγάλη μη εμπορεύσιμη επιφάνεια
Κακή συντήρηση κτιρίων (ερειπωμένα)
Υπαρξη γραμμής ΟΣΕ & ρεμάτων μεταξύ των γηπέδων

Τα εκτιμώμενα γήπεδα βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχή, εκτός οικισμού, εκτός ΓΠΣ και οι γενικοί όροι δόμησης που ισχύουν προκύπτουν από τα ΦΕΚ 270Δ, Ν.3212/31-12-2003 ΦΕΚ 308/Α (παρ.1 άρθρο 10) & ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 Ν.4759/2020.

Αναλυτικότερα ο πίνακας των εκτιμώμενων έχει ως εξής:

Α/Α ΓΗΠΕΔΟΥ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (τμ)
1	74.620,65	932,54
2	381,12	-
3	1.546,11	-
4	20.203,41	10,11
5	15.824,45	-
Σύνολα:	112.575,74	942,65

Αναλυτικότερα η εικόνα των κτιρίων φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα:

Α/Α ΚΤΙΡΙΩΝ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	Α/Α ΓΗΠΕ- ΔΟΥ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ (ΕΓΚΑΤΑΛΕ- ΛΕΙΜΕΝΑ)
1	1	432/1985	1987	ΙΣΟΓΕΙΟ	156,18	ΥΠΟΔΟΧΗ
2		432/1985			59,20	BAR
		N.4178/2013			30,09	
3		N.4178/2013			22,05	ΑΠΟΘΗΚΗ
					20,62	
4		N.4178/2013			18,49	ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟ
5		432/1985			59,59	WC
6		N.4178/2013			20,43	ΑΠΟΘΗΚΗ
7					9,45	ΑΠΟΘΗΚΗ
8		432/1985			203,94	ΤΑΒΕΡΝΑ
9		N.4178/2013			29,41	WC
					58,50	ΠΛΥΝΤΗΡΙΑ
10		432/1985			62,80	WC
11		N.4178/2013			39,27	WC
12			44,12		ΞΕΝΩΝΑΣ	
13		432/1985	62,80		WC	
14	N.4178/2013	20,79	WC			
16		1980	14,81	ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ		
ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:					932,54	
15	4	N.4178/2013	1980	ΙΣΟΓΕΙΟ	5,28	ΚΑΛΥΜΜΑ ΠΗΓΑΔΙΟΥ
15B					4,83	
ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ:					10,11	

Το σύνολο των κτισμάτων αφορούν σε κατασκευές με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, τοίχους πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή και οροφή από οπλισμένο σκυρόδεμα πλην του κτιρίου με α/α 12 το οποίο έχει κεραμοσκεπή. Τα κτίρια βρίσκονται σε πολύ κακό βαθμό συντήρησης.

Όσον αφορά στα γήπεδα η αναλυτική περιγραφή τους έχει ως εξής:

Α/Α ΓΗΠΕΔΟΥ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)
1	ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΑΠΑΡΣΕΝΗ & ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟ (ΠΑΡΑΛΛΗΛΟ ΜΕ ΤΗΝ ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΟΣΕ), ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΡΟΣΩΠΑ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΜΕ ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΗ ΟΔΟ & ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΜΕ ΤΟ ΘΑΛΑΣΣΙΟ ΜΕΤΩΠΟ. ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΤΟΥ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΚΑΝ ΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΜΕ α/α 1-13,14,16.	ΑΡΤΙΟ & ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΘΕΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΥΟ ΡΕΜΑΤΩΝ (ΡΕΜΑ-1) και (ΡΕΜΑ-3) ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	74.620,65
2	ΤΡΙΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΑΠΑΡΣΕΝΗ.	ΜΗ ΑΡΤΙΑ & ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΑ.	381,12
3	ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ-ΚΟΡΙΝΘΟΥ. ΣΥΝΟΡΕΥΕΙ ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΟΣΕ.		1.546,11
4	ΤΡΙΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ-ΚΟΡΙΝΘΟΥ & ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟ ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ. ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΥ ΣΥΝΟΡΕΥΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΟΣΕ. ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΤΟΥ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΚΑΝ ΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΜΕ α/α 15-15β. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΚΑΤΑΓΡΑΦΕΤΑΙ ΚΑΙ ΕΝΑ ΓΗΠΕΔΟ ΜΠΑΣΚΕΤ.	ΑΡΤΙΟ & ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΘΕΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	20.203,41
5	ΠΕΡΙΠΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ-ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	ΑΡΤΙΟ & ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΘΕΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΥΟ ΡΕΜΑΤΩΝ (ΡΕΜΑ-1) και (ΡΕΜΑ-3) ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	15.824,45

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Η εταιρεία κατέχει το 100% της κυριότητας του ακινήτου. Οι εγκαταστάσεις είναι κενές μη λειτουργούσες από το έτος 2003.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γηπέδων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γηπέδων διάμεσης επιφάνειας 12,394τμ είναι στα 30,00euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 24,00euro/τμ.

Συγκριτική Μέθοδος - Πωλήσεις Γηπέδων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γήπεδο με α/α 1 επιφάνειας 74.620,65τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Ν.Ε.Ο.Α.Κ.).
- Απόσταση από θάλασσα: Αξιολογείται η απόσταση από το θαλάσσιο μέτωπο.
- Γραμμή ΟΣΕ / Ρέμα: Αξιολογείται η ύπαρξη γραμμής του ΟΣΕ ή ρέματος ως αρνητικό στοιχείο
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται το ακίνητο.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στην περιοχή και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 2.000τμ.
- Σχήμα / Κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η κλίση του ακινήτου.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία μονάδος (euro/τμ) για το εκτιμώμενο γήπεδο με α/α 1 επιφάνειας 74.620,65τμ. ανέρχεται σε **20,13euro/τμ.**

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας μονάδος για τα υπόλοιπα γήπεδα προκύπτει με εφαρμογή συντελεστών 0,2 για τα μη οικοδομήσιμα (α/α 2,3) και 0,8 για τα μη παραθαλάσσια (α/α 4,5). Πιο συγκεκριμένα οι εκτιμώμενες αξίες μονάδος για τα γήπεδα έχουν ως εξής:

A/A ΓΗΠΕΔΟΥ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ (euro/τμ)
1	74.620,65	20,13
2	381,12	4,03
3	1.546,11	
4	20.203,41	16,10
5	15.824,45	16,10

Μέθοδος Εισοδήματος – Μισθώσεις Γηπέδων – Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γηπέδων διάμεσης επιφάνειας 6.500τμ είναι στα 0,04euro/τμ/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 0,03euro/τμ/μήνα.

Μέθοδος Εισοδήματος – Μισθώσεις Γηπέδων – Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γήπεδο με a/a 1 επιφάνειας 74.620,65τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία/Ζητούμενη Τιμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (N.E.O.A.K.).
- Απόσταση από θάλασσα: Αξιολογείται η απόσταση από το θαλάσσιο μέτωπο.
- Γραμμή ΟΣΕ / Ρέμα: Αξιολογείται η ύπαρξη γραμμής του ΟΣΕ ή ρέματος ως αρνητικό στοιχείο
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται το ακίνητο.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στην περιοχή και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας αρνητικό στοιχείο τη μεγάλη επιφάνεια λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 2.000τμ.
- Σχήμα / Κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η κλίση του ακινήτου.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδος (euro/τμ/μήνα) για το εκτιμώμενο γήπεδο με α/α 1 επιφάνειας 74.620,64τμ. ανέρχεται σε **0,048euro/τμ/μήνα**.

Η εκτίμηση της μισθωτικής αξίας μονάδος για τα υπόλοιπα γήπεδα προκύπτει με εφαρμογή συντελεστών 0,2 για τα μη οικοδομήσιμα (α/α 2,3) και 0,8 για τα μη παραθαλάσσια (α/α 4,5). Πιο συγκεκριμένα οι εκτιμώμενες αξίες μονάδος για τα γήπεδα έχουν ως εξής:

Α/Α ΓΗΠΕΔΟΥ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)
1	74.620,65	0,048
2	381,12	0,010
3	1.546,11	0,010
4	20.203,41	0,038
5	15.824,45	0,038

5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Μέθοδος Εισοδήματος με συντελεστή βαρύτητας 40%, για τα γήπεδα. Όσον αφορά στη Μέθοδο Εισοδήματος, ακολουθήθηκε η τεχνική της άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Cap).

Για τις κτιριακές εγκαταστάσεις δεδομένης της ειδικής χρήσης που φιλοξενούν, της απουσίας ενεργής αγοράς για τέτοια ακίνητα και της εγκατάλειψής τους η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με χρήση της Μεθόδου Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

7.0 Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η συνολική εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των εγκαταστάσεων (γήπεδα και κτίρια) στο Σουσάκι Κορινθίας, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανέρχεται σε **1.902.984,19€** (Ένα Εκατομμύριο Εννιακόσιες Δύο Χιλιάδες Εννιακόσια Ογδόντα Τέσσερα € και Δεκαεννιά Ηεπτά) ή 16,90 €/τμ γης.

Η παραπάνω αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίων: 91.007,55€

Εκτιμώμενη Αξία Γηπέδων : 1.811.976,64€

Παρακαλώ διαβάστε προσεκτικά τις Παραδοχές Εκτίμησης στο Παράρτημα. Ακολουθούν αναλυτικοί πίνακες εκτίμησης και αναλύσεις ευαισθησίας.

20. NOVAL - ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιοχή / Θέση: 74ο χλμ Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Σουσάκι Κορινθίας

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

Α/Α ΓΗΠΕΔΟΥ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ ΓΗ & ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (euro)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΓΗ & ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (euro)	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
1	74.620,65	932,54	1.592.549,21	1.093.305,33	1.392.851,66
2	381,12	-	1.534,22	1.024,25	1.330,23
3	1.546,11	-	6.223,96	4.155,14	5.396,43
4	20.203,41	10,11	325.729,86	217.594,34	282.475,65
5	15.824,45	-	254.809,35	170.111,51	220.930,21
ΣΥΝΟΛΑ:	112.575,74	942,65	2.180.846,61	1.486.190,56	

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ: 1.902.984,1916,90 euro/τμ
γης**Σημειώσεις**

Πραγματοποιήθηκε αυτοψία.

Εφαρμόστηκαν η Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Εισοδήματος. Η σταθμισμένη εκτιμώμενη εύλογη αξία προκύπτει με συντελεστή βαρύτητας 60% στην Συγκριτική Μέθοδο και 40% στην Μέθοδο Εισοδήματος

Η εκτίμηση θεωρεί το ακίνητο δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα, το οποίο μπορεί ακώλυτα να μεταβαστεί και να αξιοποιηθεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

20. NOVAL - ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Διεύθυνση : Θέση "Καθαμάκι", Τοπικό Διαμέρισμα Ισθμίας, Δήμος Λουτρακίου - Αγ. Θεοδώρων

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ @ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (€)
2.180.846,61

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ @ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ	
ERV	±10,00%
Yield	±10,00%

		ERV		
		-10,00%	0,00%	+10,00%
Yield	4,68%	1.232.520,92	1.359.355,74	1.486.190,56
	4,25%	1.346.672,26	1.486.190,56	1.625.708,86
	3,83%	1.486.190,56	1.641.210,90	1.796.231,23

ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)		
1.801.516,34	1.852.250,26	1.902.984,19
1.847.176,87	1.902.984,19	1.958.791,51
1.902.984,19	1.964.992,33	2.027.000,46

20. NOVAL - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Περιοχή / Θέση: 74ο χλμ Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Σουσάκι Κορινθίας

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

A/A ΓΗΠΕΔΟΥ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (euro)
1	74.620,65	932,54	1.392.851,66	90.598,17	1.302.253,48
2	381,12	-	1.330,23		1.330,23
3	1.546,11	-	5.396,43		5.396,43
4	20.203,41	10,11	282.475,65	409,38	282.066,28
5	15.824,45	-	220.930,21		220.930,21

ΣΥΝΟΛΑ: 112.575,74 942,65 **1.902.984,19****Συνολικός Διαχωρισμός Αξιών****91.007,55****1.811.976,64****Κτίρια****Γη****Επεξηγήσεις Πίνακα:**

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου όπου υπήρχαν κτίρια. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγορά ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα DRG.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση των εκτιμώμενων κτιρίων, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **30 χρόνια** για τα κτίρια στο γήπεδο με α/α 1 και σε **23 χρόνια** για τα κτίρια στο γήπεδο με α/α 4.

20. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Γήπεδα και κενές εγκαταστάσεις

Περιοχή / Θέση: 74ο χλμ Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Σουσακί Κορινθίας

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

Α/Α ΓΗΠΕΔΟΥ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ (euro)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (euro)
1	ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΑΠΑΡΣΕΝΗ & ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟ (ΠΑΡΑΛΛΗΛΟ ΜΕ ΤΗΝ ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΟΣΕ), ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΡΟΣΩΠΑ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΜΕ ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΗ ΟΔΟ & ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΜΕ ΤΟ ΘΑΛΑΣΣΙΟ ΜΕΤΩΠΟ.ΣΤΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΤΟΥ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΚΑΝ ΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΜΕ α/α 1-13,14,16.	ΑΡΤΙΟ & ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΘΕΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΥΟ ΡΕΜΑΤΩΝ (ΡΕΜΑ-1) και (ΡΕΜΑ-3) ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	74.620,65	20,13	1.501.951,04	932,54	90.598,17
2	ΤΡΙΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΑΠΑΡΣΕΝΗ.		381,12		1.534,22	-	-
3	ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ-ΚΟΡΙΝΘΟΥ. ΣΥΝΟΡΕΥΕΙ ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΟΣΕ.	ΜΗ ΑΡΤΙΑ & ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΑ.	1.546,11	4,03	6.223,96	-	-
4	ΤΡΙΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ-ΚΟΡΙΝΘΟΥ & ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟ ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ. ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΥ ΣΥΝΟΡΕΥΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΟΣΕ. ΣΤΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΤΟΥ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΚΑΝ ΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΜΕ α/α 15-15β. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΚΑΤΑΓΡΑΦΕΤΑΙ ΚΑΙ ΕΝΑ ΓΗΠΕΔΟ ΜΠΑΣΚΕΤ.	ΑΡΤΙΟ & ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΘΕΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	20.203,41	16,10	325.320,49	10,11	409,38
5	ΠΕΡΙΠΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ-ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	ΑΡΤΙΟ & ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΘΕΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΥΟ ΡΕΜΑΤΩΝ (ΡΕΜΑ-1) και (ΡΕΜΑ-3) ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	15.824,45	16,10	254.809,35	-	-
ΣΥΝΟΛΑ:			112.575,74		2.089.839,06	942,65	91.007,55

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΓΗ & ΚΤΙΣΜΑΤΑ) :**2.180.846,61****Παρατηρήσεις**

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας μονάδας (euro/τμ) για το γήπεδο με α/α 1 προκύπτει από την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων από την έρευνα αγοράς (Γενικός Πίνακας Συγκριτικών Στοιχείων για αγροτεμάχια στην περιοχή). Η εκτίμηση της εύλογης αξίας μονάδας για τα υπόλοιπα γήπεδα προκύπτει με εφαρμογή συντελεστών 0,2 για τα μη οικοδομήσιμα (α/α 2,3) και 0,8 για τα μη παραθαλάσσια (α/α 4,5). Η εκτίμηση της εύλογης αξίας αφορά σε γήπεδα δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα (π.χ. ένταξη σε ζώνη αιγιαλού και παραλίας, δασικό, αρχαιοθώγια, περιορισμοί δόμησης λόγω διέλευσης αγωγών φυσικού αερίου κ.λπ), τα οποία μπορούν ακώλυτα να μεταβιβαστούν και να αξιοποιηθούν νόμιμα κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης.

Η εκτίμηση της αξίας των κτισμάτων προκύπτει με εφαρμογή της Μεθόδου του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα). Πρόκειται για κτίσματα - εγκαταστάσεις πρώην κατασκήνωσης που έχουν εγκαταλειφθεί και βρίσκονται σε κακό βαθμό συντήρησης.

Η αρίθμηση των γηπέδων προκύπτει από τα ψηφιακά υπογεγραμμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κου. Μήτσου με ημερομηνία 22.08.2019, που μας προσκομίσθηκε στο πλαίσιο της παρούσης.

Τα εκτιμώμενα γήπεδα βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχή, εκτός οικισμού, εκτός ΓΠΣ και οι γενικοί όροι δόμησης που ισχύουν προκύπτουν από τα ΦΕΚ 270Δ, Ν.3212/31-12-2003 ΦΕΚ 308/Α (παρ.1 αρθρο 10) & ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 Ν.4759/2020.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι δηλώσεις του Ν.4178/2013 έχουν περαιωθεί, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

20. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Γήπεδα και κενές εγκαταστάσεις

Περιοχή / Θέση: 74ο χλμ Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορινθίου, Σουσάκι Κορινθίας

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Μέθοδος Εισοδήματος με άμεση κεφαλαίωση

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

Α/Α ΓΗΠΕΔΟΥ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΛΥΩΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (euro/μήνα)	ΣΥΝΤΕΛ. ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ (euro)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (euro)
1	ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΑΡΑΡΣΕΝΗ & ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟ (ΠΑΡΑΛΛΗΛΟ ΜΕ ΤΗΝ ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΟΣΕ). ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΡΟΣΩΠΙΑ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΜΕ ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΗ ΟΔΟ & ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΜΕ ΤΟ ΘΑΛΑΣΣΙΟ ΜΕΤΩΠΟ ΣΤΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΤΟΥ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΚΑΝ ΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΜΕ α/α 1-13,14,16.	ΑΡΤΙΟ & ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΘΕΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΥΟ ΡΕΜΑΤΩΝ (ΡΕΜΑ-1) και (ΡΕΜΑ-3) ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΑΣΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	74.620,65	0,048	99%	3.551,25	4,25%	1.002.707,15	932,54	90.598,17
2	ΤΡΙΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΑΡΑΡΣΕΝΗ.	ΜΗ ΑΡΤΙΑ & ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΑ.	381,12	0,010		3,63		1.024,25	-	-
3	ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ-ΚΟΡΙΝΘΟΥ. ΣΥΝΟΡΕΥΕΙ ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΟΣΕ.		1.546,11			14,72		4.155,14	-	-
4	ΤΡΙΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ-ΚΟΡΙΝΘΟΥ & ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟ ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ. ΣΤΑ ΝΟΤΙΑ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΥ ΣΥΝΟΡΕΥΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΟΣΕ. ΣΤΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΤΟΥ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΚΑΝ ΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΜΕ α/α 15, 15B, ΕΠΙΠΛΕΟΝ	ΑΡΤΙΟ & ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΘΕΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΑΣΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	20.203,41	0,038		769,20		217.184,96	10,11	409,38
5	ΠΕΡΙΠΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΑ ΣΤΗΝ Π.Ε.Ο. ΑΘΗΝΩΝ-ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	ΑΡΤΙΟ & ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΘΕΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΥΟ ΡΕΜΑΤΩΝ (ΡΕΜΑ-1) και (ΡΕΜΑ-3) ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗΣ ΠΡΑΣΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΚΟΡΙΝΘΟΥ.	15.824,45	0,038		602,48		170.111,51	-	-
ΣΥΝΟΛΑ:			112.575,74		4,941	1.395.183,01	942,65	91.007,55		

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΓΗ & ΚΤΙΣΜΑΤΑ) : 1.486.190,56

Παρατηρήσεις

Η εκτίμηση της μισθωτικής αξίας μονάδας (euro/τμ/μήνα) για το γήπεδο με α/α 1 προκύπτει από την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων από την έρευνα αγοράς (Γενικός Πίνακας Συγκριτικών Στοιχείων για αγροτεμάχια στην περιοχή). Η εκτίμηση της μισθωτικής αξίας μονάδας για τα υπόλοιπα γήπεδα προκύπτει με εφαρμογή συντελεστών 0,2 για τα μη οικοδομήσιμα (α/α 2,3) και 0,8 για τα μη παραθαλάσσια (α/α 4,5). Η εκτίμηση της μισθωτικής αξίας αφορά σε γήπεδα δίχως κανένα πολεοδομικό, νομικό ή άλλο πρόβλημα (π.χ. ένταξη σε ζώνη αιγιαλού και παραλίας, δασικό, αρχαιολογία, περιορισμοί δόμησης λόγω διέλευσης αγωγών φυσικού αερίου κ.λπ), τα οποία μπορούν ακώλυτα να μεταβιβαστούν και να αξιοποιηθούν νόμιμα κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης.

Θεωρούμε μια μέση κενότητα η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον. Ο συντελεστής απόδοσης έχει προκύψει από τη βάση δεδομένων μας για αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή.

Η εκτιμώμενη μισθωτική αξία για τα γήπεδα αφορά σε τυπικό μισθωτήριο σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 με ελάχιστη διάρκεια τριετία και για ετήσια αναπροσαρμογή στο επίπεδο του επίσημου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Δεν συμπεριλαμβάνεται το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) ή/και λοιπά πρόσθετα έξοδα (πιθανές αποζημιώσεις κ.λπ).

Η εκτίμηση της αξίας των κτισμάτων προκύπτει με εφαρμογή της Μεθόδου του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα). Πρόκειται για κτίσματα - εγκαταστάσεις πρώην κατασκήνωσης που έχουν εγκαταλειφθεί και βρίσκονται σε κακό βαθμό συντήρησης.

Η αριθμηση των γηπέδων προκύπτει από το ψηφιακά υπογεγραμμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κου. Μήτσου με ημερομηνία 22.08.2019, που μας προσκομίσθηκε στο πλαίσιο της παρούσης.

Τα εκτιμώμενα γήπεδα βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχή, εκτός οικισμού, εκτός ΓΠΣ και οι γενικοί όροι δόμησης που ισχύουν προκύπτουν από τα ΦΕΚ 270Δ, Ν.3212/31-12-2003 ΦΕΚ 308/Α (παρ. 1 άρθρο 10) & ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 Ν.4759/2020.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι δηλώσεις του Ν.4178/2013 έχουν περαιωθεί, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιαδήποτε τυχόν αυθαιρέσεις δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

20. NOVAL - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Είδος: Κενές εγκαταστάσεις

Περιοχή / Θέση: 74ο χλμ Π.Ε.Ο. Αθηνών - Κορίνθου, Σουσάκι Κορινθίας

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Α/Α ΚΤΙΡΙΩΝ ΒΑΣΕΙ ΣΧΕΔΙΟΥ	Α/Α ΓΗΠΕΔΟΥ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙ-ΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ (ΕΓΚΑΤΑΛΕ-ΛΕΙΜΕΝΑ)	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ /Τ.Μ. (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕΛ. ΑΠΑΣ.	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (euro)
1	1	432/1985	1987	ΙΣΟΓΕΙΟ	156,18	ΥΠΟΔΟΧΗ	600	93.708,00	0,16	14.785,17
2		432/1985			59,20	ΒΑΡ		35.520,00		5.604,32
		N.4178/2013			30,09			18.054,00		2.848,55
3		N.4178/2013			22,05	ΑΠΟΘΗΚΗ		13.230,00		2.087,42
					20,62			12.372,00		1.952,04
4		N.4178/2013			18,49	ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟ		11.094,00		1.750,40
5		432/1985			59,59	WC		35.754,00		5.641,24
6		N.4178/2013			20,43	ΑΠΟΘΗΚΗ		12.258,00		1.934,06
7					9,45	ΑΠΟΘΗΚΗ		5.670,00		894,61
8		432/1985			203,94	ΤΑΒΕΡΝΑ		122.364,00		19.306,50
		N.4178/2013			29,41	WC		17.646,00		2.784,17
9		432/1985			58,50	ΠΛΥΝΤΗΡΙΑ		35.100,00		5.538,05
10					62,80	WC		37.680,00		5.945,12
11		N.4178/2013	39,27	WC	23.562,00	3.717,59				
12			44,12	ΞΕΝΩΝΑΣ	26.472,00	4.176,73				
13		432/1985	62,80	WC	37.680,00	5.945,12				
14	N.4178/2013	20,79	WC	350	7.277	801,75				
16		14,81	ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ	350	5.184	571,13				

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: 932,54

ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 5% : 4.314,20 12

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ 1: 90.598,17

15	4	N.4178/2013	1980	ΙΣΟΓΕΙΟ	5,28	ΚΑΛΥΜΜΑ ΠΗΓΑΔΙΟΥ	350	1.848	0,11	203,62
15B					4,83			1.691		186,26

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: 10,11

ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 5% : 19,49

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ 4: 409,38**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ: 91.007,55****Επεξηγήσεις Πίνακα:**

1. Η αρίθμηση των κτιρίων προκύπτει από το τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού κ. Στάρρα, ημερομηνίας Μάιος 2019. Πρόκειται για κενές μη λειτουργούσες εγκαταστάσεις camping.
2. Η αρίθμηση των γηπέδων προκύπτει από το τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού κ. Στάρρα, ημερομηνίας Μάιος 2019
3. Ο αριθμός οικοδομικής άδειας αφορά στην εκάστοτε άδεια που εκδόθηκε για την κατασκευή των κτιρίων και προκύπτει από την δήλωση ένταξης στο Ν.4178/2013, που μας προσκομίσθηκε.

4. Το έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής προκύπτει θεωρώντας δύο έτη από την έκδοση της αδείας. Για τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί άνευ αδείας το έτος κατασκευής προέκυψε από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.
5. Τα επίπεδα προκύπτουν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.
6. Οι επιφάνειες προκύπτουν από το τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού κ. Στάρα, ημερομηνίας Μάιος 2019.
7. Η υφιστάμενη χρήση των κτιρίων προκύπτει από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε σε προηγούμενη εκτίμηση.
8. Στο εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασης συμπεριλαμβάνονται η κτιριολογική υποδομή και όλες οι σταθερά συνδεδεμένες με αυτή εγκαταστάσεις (π.χ. σύστημα πυρόσβεσης με κινητούς πυροσβεστήρες και φωλιές, καλωδιώσεις και εγκαταστάσεις ασθενών ρευμάτων, κλιματισμός στα γραφεία κ.λπ) καθώς επίσης και το κόστος μελετών, αδειών, επίβλεψης και το εργολαβικό όφελος. Δεν περιλαμβάνεται ο Φ.Π.Α, λοιποί φόροι ή τυχόν επιχορηγήσεις. Προσοχή : Σημειώνουμε ότι στο κόστος κατασκευής εμπεριέχονται μόνο οι κτιριακές εγκαταστάσεις (σκελετός, κοιλώνες κλπ) και όχι το κόστος του Η/Μ εξοπλισμού ο οποίος τυχόν απαιτείται για τη λειτουργία.
9. Η εκτίμηση του κόστους κατασκευής προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας (στήλη 6) με το κόστος κατασκευής/τμ (στήλη 8).
10. Ο συντελεστής απαξίωσης αφορά κυρίως στη φυσική και λειτουργική απαξίωση λόγω ηλικίας και υπολογίζεται από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής. Ο συντελεστής απαξίωσης θεωρήθηκε ίσος με 5,0% για όλα τα κτίρια δεδομένης της εγκατάλειψής τους και της γειτνίασης με τη θάλασσα.
11. Το εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασης προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτίμησης του κόστους κατασκευής (στήλη 9) με το συντελεστή απαξίωσης (στήλη 10)
12. Ως απρόβλεπτα έξοδα θεωρούμε 5% του συνολικού κόστους κατασκευής, που περιλαμβάνει αστοχίες υλικών, μελετών, εκ των υστέρων αλλαγές κλπ.

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι δηλώσεις του Ν.4178/2013 έχουν περαιωθεί, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίντο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία δεν συμπεριλαμβάνεται η αξία γης.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης Ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισης σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη Ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισης. **Στην περίπτωση των εκτιμώμενων, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 30 χρόνια (30 = (66+1987) - 2023) για τα κτίρια 1 έως 13 και 23 χρόνια (23 = (66+1980) - 2023) για τα κτίρια 14, 15, 15β και 16.**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
1	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ ΝΟΤΙΑ ΑΠΟ ΜΟΤΟΡΟΙΛ ΒΧΛΜ ΑΠΟ Ν.Ε.Ο., ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 91.450τμ, ΕΝΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΙΟΠΑ - ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ/LOGISTICS/ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ.	91.450	4.600.000	2/2/2023
2	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ, ΣΟΥΣΑΚΙ, 70ο χλμ ΠΕΟΑΚ & 1.3χλμ ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 7.185τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 92μ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΕΝΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ.	7.185	350.000	5/12/2023
3	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ ΣΟΥΣΑΚΙ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ	ΓΗΠΕΔΟ 7.000τμ, ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ, ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΣΦΑΛΤΟΣ.	7.000	230.000	5/8/2023
5	ΚΟΚΚΙΝΕΔΕΣ ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΟΤΟΡ ΟΙΛ	ΓΗΠΕΔΟ 4.155,47τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΠΡΟΣΩΠΟ 109μ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟ, ΚΑΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΝΤΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	4.155	100.000	7/10/2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ ΓΗΠΕΔΟ ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ 74.620,65τμ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΟΥΣΑΚΙ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ.													
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΓΡΑΜΜΗ ΟΣΕ / ΡΕΜΑ	ΠΡΟ-ΒΟΛΗ	ΠΡΟ-ΣΒΑΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 2.000τμ) (τμ)	ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
50,30	-30%	-10%	20%	-10%	-10%	0%	8,4%	0%	0%	33,39	25%	8,35	
48,71	-20%	-10%	10%	-10%	-10%	0%	-33,7%	0%	0%	20,71	25%	5,18	
32,86	-20%	0%	0%	-10%	-10%	-10%	-33,8%	0%	0%	12,68	25%	3,17	
24,06	-20%	0%	30%	-10%	10%	-10%	-35,2%	-5%	0%	13,72	25%	3,43	

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 20,13

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.







Λοιπές Προσαρμογές (θέση, απόσταση από θάλασσα, γραμμή ΟΣΕ/ρέμα, προβόλη, πρόσβαση, επιφάνεια, σχήμα / κλίση, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας: Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδας: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ ΝΟΤΙΑ ΑΠΟ ΜΟΤΟΡΟΙΛ 6ΧΛΜ ΑΠΟ Ν.Ε.Ο., ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 91.450τμ, ΕΝΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΙΟΠΑ - ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ/LOGISTICS/ΕΜΠΟΡΙΚΕ Σ ΑΠΟΘΗΚΕΣ.	91.450	4.600.000	50,30	2/2/2023	ANODOS REAL ESTATE 2111067900	
2	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ, ΣΟΥΣΑΚΙ, 70ο χλμ ΠΕΟΑΚ @ 1,3χλμ ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 7.185τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 92μ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΕΝΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ.	7.185	350.000	48,71	5/12/2023	RAY WHITE ATHENS 2111993608	
3	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ ΣΟΥΣΑΚΙ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ	ΓΗΠΕΔΟ 7.000τμ, ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ, ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΣΦΑΛΤΟΣ.	7.000	230.000	32,86	5/8/2023	ΜΕΣΙΤΙΚΟ Γ.ΔΕΔΕΣ 2741021900	
4	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ ΣΟΥΣΑΚΙ ΕΝΑΝΤΙ ΜΟΤΟΡ ΟΙΛ	ΓΗΠΕΔΟ 15.000τμ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΕΝΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ, ΧΑΜΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΣΦΑΛΤΟΣ.	15.000	450.000	30,00	6/12/2023	HOMELY HOUSE 2741888070	
5	ΚΟΚΚΙΝΕΔΕΣ ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΟΤΟΡ ΟΙΛ	ΓΗΠΕΔΟ 4.155,47τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΠΡΟΣΩΠΟ 109μ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟ, ΚΑΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΝΤΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	4.155	100.000	24,06	7/10/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 6944358943	
6	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ ΣΟΥΣΑΚΙ ΒΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΜΟΤΟΡ ΟΙΛ	ΓΗΠΕΔΟ 24.000τμ, ΜΕ 2 ΓΕΩΤΡΗΣΕΙΣ, ΗΠΙΑ ΚΛΙΣΗ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΔΡΟΜΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ	24.000	400.000	16,67	1/12/2023	SIDERIS 6909854300	
7	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ 71ο ΧΛΜ Ε.Ο ΑΘΗΝΩΝ-ΚΟΡΙΝΘΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 12.394τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΧΕΡΣΟ.	12.394	180.000	14,52	20/11/2023	CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2111985662	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 12.394 30,00

Μείωση 20% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **24,00**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε. Ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Δεκέμβριος 2023

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας
1	ΚΟΡΙΝΘΟΣ ΛΕΧΑΙΟ ΕΠΙ Π.Ε.Ο. ΚΟΡΙΝΘΟΥ-ΠΑΤΡΩΝ	ΓΗΠΕΔΟ 6.500τμ. ΠΡΟΣΩΠΟ 35μ. ΚΑΛΟ ΣΧΗΜΑ. ΕΠΙΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ.	6.500	600	19/10/2023
2	ΚΟΡΙΝΘΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΛΥΜΠΙΑΣ ΟΔΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 13.419τμ. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΠΟ ΑΣΦΑΛΤΟ. ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΘΜΕΤΗΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	13.419	1.200	10/11/2023
5	ΜΕΓΑΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΛΥΜΠΙΑΣ ΟΔΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 5.600τμ. ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΜΕ ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ.	5.600	190	20/6/2022

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟ ΓΗΠΕΔΟ ΠΟΛΥΓΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ 74.620,65τμ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΣΟΥΣΑΚΙ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ.												
ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ / ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΙΑ	ΓΡΑΜΜΗ ΟΣΕ / ΡΕΜΑ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 2.000τμ) (τμ)	ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
0,09	-15%	10%	30%	-5%	10%	-10%	-34%	0%	0%	0,07	25%	0,02
0,09	-15%	10%	30%	-5%	10%	0%	-31%	0%	0%	0,08	25%	0,02
0,03	-15%	-5%	30%	-5%	10%	0%	-35%	0%	-10%	0,02	50%	0,01

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ/μήνα)

100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ/μήνα): 0,048

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιολογήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιολογήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιολογήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο.

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.




Λοιπές Προσαρμογές (θέση, απόσταση από θάλασσα, γραμμή ΟΣΕ/ρέμα, προβολή, πρόσβαση, επιφάνεια, σχήμα / κλίση, χρόνος αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας: Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδας: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ**

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro/μήνα)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (euro / τμ / μήνα)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίη-σης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΚΟΡΙΝΘΟΣ ΛΕΧΑΙΟ ΕΠΙ Π.Ε.Ο. ΚΟΡΙΝΘΟΥ- ΠΑΤΡΩΝ	ΓΗΠΕΔΟ 6.500τμ, ΠΡΟΣΩΠΟ 35μ, ΚΑΛΟ ΣΧΗΜΑ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ.	6.500	600	0,09	19/10/2023	SIDERIS 690985430 0	
2	ΚΟΡΙΝΘΟΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΛΥΜΠΙΑΣ ΟΔΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 13.419τμ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΠΟ ΑΣΦΑΛΤΟ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ	13.419	1.200	0,09	10/11/2023	GOLDEN HOME 211104110 0	
3	ΔΗΜΟΣ ΒΟΧΑΣ 200μ ΑΠΟ Ε.Ο. ΚΟΡΙΝΘΟΥ- ΠΑΤΡΩΝ	ΓΗΠΕΔΟ 10.500τμ, ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΙΜΟ ΣΧΗΜΑ, ΠΙΠΕΔΟ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΠΟ ΑΣΦΑΛΤΟ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ	10.500	400	0,04	26/5/2023	ΙΔΙΩΤΗΣ 698688990 0	
4	ΜΕΓΑΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΛΥΜΠΙΑΣ ΟΔΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 5.600τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ, ΜΕ ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ.	5.600	190	0,03	20/6/2022	ASPIS REAL ESTATE 211108422 1	
5	ΜΕΓΑΡΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΛΥΜΠΙΑΣ ΟΔΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 4.600τμ, ΑΡΤΙΟ, ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ.	4.600	154	0,03	20/6/2022	ASPIS REAL ESTATE 211108422 1	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 6.500 0,04

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **0,03**

Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε. Ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

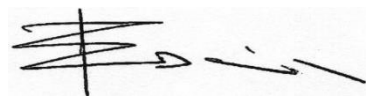
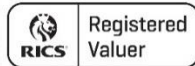
Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλά και συνοπογράφεται από την Κα Κυριακή Μήτσου, οι οποίοι λειτουργούν ως προς εσάς ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές Αναλυτικά, η εκτιμητική ομάδα της GEOAXIS που ανέλαβε την υλοποίηση της μελέτης εκτίμησης και ο ιδιαίτερος ρόλος καθενός μέλους έχει ως εξής: Την έρευνα αγοράς, την επεξεργασία όλων των δεδομένων, την εκτίμηση της αξίας και την σύνταξη της έκθεσης πραγματοποίησε η Κα Κυριακή Μήτσου - Εκτιμήτρια Ακινήτων REV. Την αρχική επισκόπηση (1ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Χάρης Καρτσαγκούλης. Την γενική επίβλεψη και τελική επισκόπηση (2ος ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Γιάννης Ξυλάς.

Επάρκεια

Επιβεβαιώνουμε ότι το κάθε μέλος της ομάδας έργου είναι στέλεχος της GEOAXIS (δεν χρησιμοποιήθηκε εξωτερικός συνεργάτης) και έχει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια, επαγγελματική πιστοποίηση και τεχνική κατάρτιση τόσο ως προς το αντικείμενο της εκτίμησης όσο και ως προς την τοπική αγορά για την ολοκλήρωση του ρόλου του. Αναλυτικά τα βιογραφικά σημειώματα βρίσκονται στην ιστοσελίδα μας. Σημειώνουμε ότι δεν μας εκφράσατε κάποια αντίρρησή σας ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS

Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος TEE 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



Κυριακή Μήτσου AM-ΔΠΘ, REV

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΔΠΘ (Μέλος TEE 118737)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων REV

(Certificate Number GR730000440KM)

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 570)



Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων – Κατάταξη Επιπέδων Στοιχείων
- Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες (από προηγούμενη αυτοψία)



Κεντρική Είσοδος



Άποψη των κτισμάτων



Άποψη κτισμάτων



Άποψη του θαλάσσιου μετώπου

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 949/31-07-2000 που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, με βασική υποχρέωση την χρήση δύο εκτιμητικών μεθόδων.
- β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (οι οποίοι ήρθαν στα χέρια μας), είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς.
- γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα κτίρια είναι σε κακή κατάσταση συντήρησης και χρήζουν εργασιών ανακαίνισης.
- δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
- στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- ζ) Σύμφωνα με τον σκοπό της ανάθεσης και την πληροφόρηση μας θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο είναι κενό, ελεύθερο μίσθωσης.
- η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
- θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλογές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.
- ι) Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι δηλώσεις του Ν.4178/2013 έχουν περαιωθεί και μας προσκομίσθηκαν οι Βεβαιώσεις Μηχανικού του άρθρου 83 παρ.2 του Ν.4495/2017 με ημερομηνία 14/11/2018, διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιαδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 13 (Επιμέτρηση Εύληγης Αξίας) το οποίο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από 01/01/2013 αλλά προτείνεται η υιοθέτηση του από πιο πριν, η εύληγη αξία 'ιερραρχείται' ανάλογα με το επίπεδο των εισροών - στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων ως εξής:

Εισροές επιπέδου 1

Μη προσαρμοσμένες επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα με τα επιμετρούμενα ακίνητα.

Εισροές επιπέδου 2

Εισροές άλλης από τις επίσημες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές που περιλαμβάνονται στο 1^ο επίπεδο, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το ακίνητο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

(Περιλαμβάνουν στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες ή ζητούμενες τιμές σε αντίστοιχα ακίνητα σε ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία για πραγματικές δικαιοπραξίες σε ακριβώς παρόμοια ή αντίστοιχα ακίνητα σε μη ενεργές αγορές, ή/και στοιχεία της αγοράς ή επιβεβαιωμένα από την αγορά τα οποία απαιτούν συσχετισμούς και προσαρμογές, ή/και στοιχεία εντελώς διαφορετικά από δικαιοπραξίες όπως προεξοφλητικά επιτόκια, αποδόσεις κλπ.).

Εισροές επιπέδου 3

Εισροές που είναι μη παρατηρήσιμες. Μια οντότητα αναπτύσσει μη παρατηρήσιμες εισροές χρησιμοποιώντας τις καλύτερες πληροφορίες που έχει στη διάθεση της, βάσει των περιστάσεων, στις οποίες δύναται να περιλαμβάνονται τα ίδια δεδομένα της εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογα διαθέσιμες πληροφορίες για τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι συμμετέχοντες στην αγορά.

(Συνήθως σε περιπτώσεις όπου η αγορά είναι σχεδόν ανενεργή. Περιλαμβάνουν στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠΕ 8 - Επιμέτρηση Εύληγης Αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13) θεωρείται απίθανο να προκύψουν εισροές επιπέδου 1 σε εκτίμηση ακινήτων. Η επιλογή του εκτιμητή ως εκ τούτου σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις θα είναι μεταξύ των επιπέδων 2 και 3.

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί όσον αφορά στα σημαντικά δεδομένα της σε Επίπεδο στοιχείων 2.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 1 (Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS 2020, 9th edition) η ταξινόμηση της επιμέτρησης αξίας σε επίπεδο 3 αντί σε επίπεδο 2 για παράδειγμα δεν έχει σκοπό να προτείνει ότι η εκτίμηση στην οποία έχει βασιστεί είναι χαμηλότερης ή φτωχότερης ποιότητας. Η διάκριση μεταξύ επιπέδου 2 και Επιπέδου 3 έχει σκοπό να ενημερώσει τους αναγνώστες οικονομικών αναφορών σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αντί να αποτελεί κατά κάποιο τρόπο μέτρηση της ποιότητας της εκτίμησης. Ομοίως η ταξινόμηση της επιμέτρησης της Εύληγης Αξίας σε επίπεδο 3 δεν έχει σκοπό να υπονοήσει ότι το ακίνητο είναι λιγότερο ρευστοποιήσιμο από άλλα.

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση της Αξίας, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε κάποια τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε τελικά σε ζητούμενες τιμές και σε γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα. Στις ζητούμενες τιμές διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά μισθώσεων από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για τα επίπεδα των αγοραίων μισθωμάτων για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητα καθώς και για τον συντελεστή απόδοσης.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου για την εκτίμηση απαιτείται ο προσδιορισμός αφενός του ετήσιου μισθώματος που δύναται να παράγει το ακίνητο και αφετέρου του συντελεστή απόδοσης (All-Risk-Yield) που θα χρησιμοποιηθεί για την άμεση κεφαλαιοποίηση (Direct Capitalization) αυτής της ετήσιας προσόδου. Σημειώνουμε ότι η μέθοδος αυτή θεωρεί καθαρή την ετήσια πρόσοδο και εξασφαλισμένη στο άπειρο. Ο προσδιορισμός του δυνητικού ετήσιου μισθώματος βασίστηκε αποκλειστικά στην έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε καθώς και στα συγκριτικά στοιχεία που προέκυψαν μέσα από την ανάγνωση σχετικών αγγελιών για την ευρύτερη περιοχή. Η εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές μισθώσεων, στις οποίες διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο ενοικίασης σε σχέση με την αρχική ζήτηση.

Σημειώνουμε ότι εφαρμόστηκε και μια μέση κενότητα της τάξης του 1% η οποία αφορά σε κενές περιόδους ή και σε μη καταβολή μισθωμάτων που θα προκύψουν στο μέλλον.

Συντελεστής Απόδοσης (All Risk Yield)

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον συντελεστή απόδοσης (yield) της ακίνητης περιουσίας αναλύονται σε εκείνους που αφορούν στο ίδιο το ακίνητο και σε εκείνους που αφορούν στο γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον.

Ακίνητο: Το είδος του ακινήτου (επαγγελματικό, οικιστικό, αποθηκευτικό, βιομηχανικό, ειδικού ενδιαφέροντος κλπ), τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του (τοποθεσία, θέση, πρόσβαση, προβολή κλπ.), τα τεχνικά χαρακτηριστικά του (επιφάνειες, διάταξη χώρων, κατασκευή κλπ.), η πιθανή τεχνική/λειτουργική απαξίωση και κυρίως η 'επενδυτική ποιότητα' του (μισθωτής, φερεγγυότητα, αναπροσαρμογές, χρόνος κλπ.) αφορούν αποκλειστικά στο ίδιο το ακίνητο. Έτσι για παράδειγμα, ακίνητα εισοδήματος που βρίσκονται σε αναγνωρισμένες περιοχές με ιστορικά μεγάλη ζήτηση για την υφιστάμενη χρήση τους (π.χ. ένα κατάστημα στην Οδό Ερμού Αθήνας ή στην οδό Ταμισική

Θεσσαλονίκης), ή ακίνητα μισθωμένα στο Δημόσιο ή σε επώνυμες πολυεθνικές εταιρίες ή τράπεζες (φερέγγυοι μισθωτές) εμφανίζουν χαμηλούς συντελεστές ετήσιας απόδοσης σε αντίθεση με ακίνητα που βρίσκονται σε περιφερειακές αγορές ή η υφιστάμενη χρήση τους δεν είναι η βέλτιστη και δεν συμπίπτει με την αγορά στην οποία εντάσσονται. Ακόμη, ακίνητα επένδυσης (π.χ. γραφεία) που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές στέγασης ή βρίσκονται σε μια αγορά η οποία βρίσκεται σε καθοδική φάση, έχουν μεγαλύτερο ρίσκο να μείνουν δίχως μισθωτή για μεγάλα χρονικά διαστήματα, με αποτέλεσμα η ζητούμενη απόδοση τους να είναι υψηλή.

Γενικότερο Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον: Το ακίνητο ως μορφή επένδυσης μέσα στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον, παρέχει αποδόσεις που με κάποιο τρόπο θα πρέπει να συγκρίνονται με άλλου εναλλακτικού τύπου μετρήσιμες επενδύσεις όπως τα ομόλογα, οι μετοχές, τα αμοιβαία κεφάλαια κλπ. Είναι γενικά αποδεκτό ότι οι αποδόσεις στην ακίνητη περιουσία σχετίζονται κυρίως με δύο παραμέτρους, το κόστος χρήματος και το ρίσκο που είναι διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής. Η συγκεκριμένη φάση (κορύφωση, ύφεση, ναδίρ, ανάπτυξη) και οι μελλοντικές προσδοκίες της αγοράς ακινήτων στην οποία εντάσσεται το εκτιμώμενο ακίνητο προσδιορίζουν σε γενικές γραμμές το ρίσκο της επένδυσης και καθορίζουν τελικά τον επιθυμητό ετήσιο συντελεστή απόδοσης του.

Εκτιμώμενο

Στην παρούσα εκτίμηση υιοθετήσαμε **συντελεστή απόδοσης 4,25%** για τα γήπεδα. Ο συντελεστής απόδοσης στηρίζεται:

- Στις αποδόσεις που προκύπτουν από την ίδια την αγορά (market-derived),
- στα δημοσιοποιημένα στοιχεία μεγάλων τραπεζών Εθνική – Eurobank,
- σε σχετικές δημοσιεύσεις που κυκλοφορούν στον Τύπο (Εφημερίδες: Καθημερινή, Κέρδος κ.λπ),
- στη γνώση μας για το γενικότερο χρηματοοικονομικό περιβάλλον,
- στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσεται και του ίδιου του ακινήτου (επιφάνεια, προβολή, παροχές).

Ο παραπάνω συντελεστής απόδοσης προϋποθέτει ένα γενικότερο οικονομικό κλίμα που λειτουργεί κάτω από τις κλασσικές συνθήκες ανταγωνισμού και δεν υφίσταται ιδιαίτερες πιέσεις.

Εφαρμογή Μεθόδου Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης για τα κτίρια

Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που δεν υπάρχει ενεργή αγορά ακινήτων ή/και τα προς εκτίμηση ακίνητα είναι ειδικής φύσης (λόγω θέσης, μεγέθους ή τεχνικών ή άλλων χαρακτηριστικών). Η εφαρμογή της μεθόδου του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης είναι αποδεκτή για τον προσδιορισμό της Αξίας, αν και τονίζεται πως δεν στηρίζεται σε συγκριτικά στοιχεία δικαιπραξιών ή ζητούμενων τιμών ανάλογων ακινήτων. Η χρήση του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης προϋποθέτει τον καθορισμό του πραγματικού σημερινού κόστους κατασκευής καινούριου αντίστοιχου κτιρίου, από το οποίο κόστος γίνονται κατόπιν όλες οι απαραίτητες μειώσεις λόγω φυσικής και λειτουργικής απαξίωσης. Ο προσδιορισμός της φυσικής και λειτουργικής απαξίωσης είναι κυρίως ηλικιακός, λαμβάνοντας όμως υπόψη την χρήση του κτιρίου. Η χρησιμοποίηση του πραγματικού σημερινού κόστους κατασκευής αφορά στην αντικατάσταση του κτιρίου και όλων των έργων υποδομής και βελτιώσεων, με τον ίδιο τρόπο κατασκευής.

Σημερινό Κόστος Κατασκευής. Θεωρήθηκε στα 600ευρο/τμ για τις κτιριακές εγκαταστάσεις και 350ευρο/τμ για τα βοηθητικά κτίσματα (wc, γεώτρηση, πηγάδι, βιολογικός καθαρισμός) που βρίσκονται εντός των γηπέδων με α/α 1 και 4. Στο κόστος αντικατάστασης συμπεριλαμβάνονται η κτιριολογική υποδομή και όλες οι σταθερά συνδεδεμένες με αυτή εγκαταστάσεις καθώς επίσης και το κόστος μελετών, αδειών, επίβλεψης και το εργολαβικό όφελος. Δεν περιλαμβάνεται ο Φ.Π.Α, λοιποί φόροι ή τυχόν επιχορηγήσεις. Προσοχή: Σημειώνουμε ότι στο κόστος κατασκευής εμπεριέχονται μόνο οι κτιριακές εγκαταστάσεις (σκελετός, κοιλώνες κλπ) και όχι το κόστος του Η/Μ εξοπλισμού ο οποίος απαιτείται για τη λειτουργία.

Συντελεστής απαξίωσης = $(1-a)^v$, όπου

- **a** είναι ο ετήσιος συντελεστής απαξίωσης, που θεωρήθηκε 5,0% για όλα τα κτίρια, δεδομένης της εγκατάλειψής τους και της γειτνίασης με τη θάλασσα.
- Η επιλογή του συντελεστή απαξίωσης βασίζεται στην εμπειρία του εκτιμητή. Γενική πρακτική είναι οι συντελεστές απαξίωσης να βρίσκονται στα επίπεδα του 1,5-4,0% κατά έτος για επαγγελματικά και αποθηκευτικά κτίρια. Ειδικά κτίρια ή κτίρια που έχουν υποστεί σημαντικές φθορές μέσα στα χρόνια ο ετήσιος συντελεστής απαξίωσης μπορεί να κυμανθεί γύρω στο 5-7%.
- **v** είναι η ηλικία του κτιρίου σε έτη.

Η χρησιμοποίηση αυτής της μεθοδολογίας ως βάση της εκτίμησης οδηγεί στην γνώση της αξίας των εγκαταστάσεων για την συγκεκριμένη σημερινή χρήση τους, θεωρώντας ότι αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο της εν λειτουργία επιχείρησης. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη της όλα τα ειδικά έργα υποδομής που τυχόν έχουν πραγματοποιηθεί, τα οποία προστίθενται στα βασικά κόστη κατασκευής του.

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής Κτιρίου

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως 'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα' (ΔΛΠ 16.6).

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζωνών. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντιοικονομικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποσδήποτε, ριζικές ανακαίνισεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισεις. Στην περίπτωση των εκτιμώμενων κτιρίων, τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής υπολογίστηκαν σε **30 χρόνια για τα κτίρια στο γήπεδο με α/α 1 (30 = 66+1987-2023) και σε 23 χρόνια για τα κτίρια στο γήπεδο με α/α 4 (23 =66+1980-2023).**

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που έχουμε παραλάβει στα πλαίσια αυτής και των προηγούμενων εκτιμήσεων είναι τα παρακάτω:

- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κ. Στάρρα, ημερομηνίας Μάιος 2019.
- Τεχνική έκθεση προς τον Δήμο Λουτρακίου-Περαχώρας-Αγίων Θεοδώρων του Μηχανικού κου. Κανελλόπουλου ημερομηνίας Νοεμβρίου 2017.
- Βεβαιώσεις Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής στον Ν.4178/2013 με α/α 3065313, 3065314 και 3065315 που αφορούν στα γήπεδα με α/α 1,3 και 2 αντίστοιχα.
- Βεβαιώσεις Μηχανικού της παρ.2, άρθρου 83, Ν.4495/2017 ημερομηνίας 14/11/2018 του Μηχανικού κου. Γεράνη
- Στέλεχος της οικοδομικής άδειας με αρ. 432/85 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Κορίνθου Νομού Κορινθίας
- Αντίγραφο συμβολαίων με αρ. 42472/24-09-1973 και 307/29-07-1977 και πιστοποιητικά μεταγραφής
- Έγγραφο Νομικού ελέγχου
- Ψηφιακά υπογεγραμμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κου. Μήτσου ημερομηνίας 22.08.2019
- Βεβαιώσεις περί μη οφειλής ΤΑΠ Δήμου Λουτρακίου-Περαχώρας-Αγίων Θεοδώρων

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.

GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41

T: +30 210 6082709

F: +30 210 6016868

E: info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr